

«Clt_Titre» «Clt_Nom»

«Clt_Nomcpl»

«Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Pays»-«Clt_CodePost» «Clt_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
CONCORDE A.C.P., Rue Joseph Demoulin 32 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 MARS 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur un total de 21

soit : 5013 quotités sur un total de 9.815

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17 : 20

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(9.815 Q concernées)

Président et secrétaire :



Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- Remplacement des calorimètres via la société [REDACTED] (conformément à la décision de l'AGO 2022) ;
- Remise en peinture des fenêtres des garages via le peintre [REDACTED] (conformément à la demande de l'AGO 2022) ;
- Intervention de la société A [REDACTED] au niveau du soubassement de la copropriété endommagée lors de travaux effectués en voirie (conformément à la demande de l'AGO 2022) ;

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par [REDACTED], la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, la copropriété a joui d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable), permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses des charges.

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges, les occupants de l'immeuble bénéficiant toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023 et à introduire à partir de fin avril 2023 – voir [REDACTED]).

Ces prix sont revus tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(9.815 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 09/06/2025.
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 11/02/2022 ;
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'au 11/02/2027.
- PEB :
Le certificat PEB est valable jusqu'au 07/12/2028.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société [REDACTED] ;
Dernier entretien effectué le 12/04/2022.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : [REDACTED] : Validité de l'entretien 19/01/2024 ;
 - Exutoire : [REDACTED] : Validité de l'entretien 09/01/2024 ;
Eclairages de secours : [REDACTED] : Validité de l'entretien 09/01/2024 ;
 - Portes RF : [REDACTED] : Validité de l'entretien 09/01/2024 ;

- **Portes RF** : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente en la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.
Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement** :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 18/07/2012 (validité 10 ans) pour chaudières et garages ;
Une nouvelle déclaration sera déposée dès que nous aurons les plans.
- **Ascenseur(s)** :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 15/11/2010 ;
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2025 ;
Attestation de régularisation : oui – reçue le 26/11/2019 ;
Lux paliers : en ordre
- **Amiante** :
Un inventaire amiante a été réalisé le 12/01/2020 ;
Conclusion du rapport : Pas de travaux requis mais un contrôle annuel ;
Suivi : nouveau contrôle le 10/03/2021 ;
Un nouveau rapport est commandé.
- **Pompiers** :
Dernière visite : 06/01/2021 ;
Date du dernier rapport : 06/01/2020 ;
Conclusion : communs en ordre, reste certains lots privatifs.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – Approbation du projet des statuts rédigés par le notaire [REDACTED] conformément à la décision de l'AGO 2019 (et d'ores et déjà déposé sur le site internet) : Décision :

Le syndic précise qu'il s'agit d'une série de modifications législatives ainsi que d'acter les décisions prises lors d'AG précédentes (passage de 10.000 Q à 9.815 Q et clé de répartition quote-part chauffage 15-85).

Cependant, après relecture du projet, il apparaît que la problématique des deux emplacements de garages inexistants n'est pas résolue. Nous sommes en attente d'informations complémentaires du notaire et le projet sera soumis à un nouveau vote à la prochaine assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.815 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 38.024,01€ contre 38.849,79€ lors de l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte principalement d'une diminution des DP.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Résidence » : montant de 22.882,55€ (sur 8.890 Q.) ;
- Fonds de réserve « Garages » : montant de 5.610,12€ (sur 925 Q.) ;

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mme [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

5. **Décharge**

(9.815 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

6. **Information concernant la problématique rencontrée avec les chaudières de la résidence**

Suite à une fuite survenue début novembre 2022 sur l'entrée du foyer sur l'une des 2 chaudières (au niveau de la première spirale de l'échangeur), la société [REDACTED] a informé le syndic qu'il était impossible de réparer cette dernière (inaccessible).

Résultat : la chaudière concernée doit être remplacée dans son intégralité.

Différents contacts ont eu lieu avec la société [REDACTED] (fabricant des chaudières) afin d'obtenir une intervention en garantie (ce qui nous a été refusé bien que les chaudières n'aient pas encore 5 ans).

Afin de tenter de trouver une issue favorable à cette problématique, le syndic a convoqué une réunion avec les différents intervenants en date du 15 novembre 2022 [REDACTED].

Suite à cette dernière, et après une âpre négociation, un accord a pu être trouvé : l'ensemble de l'installation va donc être remplacée (50% à charge de [REDACTED] et 50% à charge de [REDACTED]).

De plus, le syndic signale que les vases d'expansion actuels (conservés lors du remplacement de l'installation) devront être remplacés car défectueux.

Le matériel a d'ores et déjà été livré à la résidence et [REDACTED] devrait intervenir courant la 1^{ère} semaine du mois de mai.

7. Fixation des budgets de l'exercice 2023 :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (9.815 Q concernées)

Suite à l'augmentation des prix de l'énergie, proposition d'augmenter le budget à 52.000,00 € (+ 8.000,00 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

- b) Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (9.815 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

- c) Fonds de réserve « Résidence » : (8.890 Q concernées)

Proposition de maintenir le budget actuel de 5.000,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

8. Elections et/ou réélections statutaires

(9.815 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

■■■■■ et ■■■■■, ■■■■■.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

■■■■■

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5013	5013		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location.
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site [REDACTED] / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mercredi 27 mars 2024 à 16h30.
- e) [REDACTED] souhaiterait qu'un entretien des portes de garages soit effectué.
- f) [REDACTED] prévient le syndic que toutes les portes privatives n'ont pas été peintes de la même couleur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18 :00